

Reguleringsbestemmelser Trøåsen nord, planident: R2016002, arkivsak 16/193

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 15.8.2019
Formannskapet – 1. gangs behandling : 29.08.2019
Dato for godkjenning av (vedtaksorgan) : <dato>

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Norconsult AS, datert 15.1.2019, senest endret 20.6.2019.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Hensikten med planen er å legge til rette for boliger i form av frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse i nordre del av områdeplanen Gjellan Trøåsen. Fjernvirkning av foreslått bebyggelse, ivaretagelse av områdets stedegne landskapstrekk og frodig grønnstruktur, samt trafikksikre bomiljø har vært vektlagt i planen.

Området reguleres til:

- Bebyggelse og anlegg
 - o Boliger (1110)
 - o Frittliggende småhusbebyggelse (1111)
 - o Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (1112)
 - o Barnehage (1161)
 - o Energianlegg (1519)
 - o Lekeplass (1610)
- Samferdsel og teknisk infrastruktur
 - o Kjøreveg (2011)
 - o Fortau (2012)
 - o Annen veggrunn – teknisk anlegg (2018)
 - o Annen veggrunn – grøntareal (2019)
 - o Kollektivholdeplass (2073)
- Grønnstruktur
 - o Grønnstruktur (3001)
- Hensynssoner
 - o Frisiktsone (H140)
 - o Høyspenningsanlegg (H370)
 - o Bevaring kulturmiljø (H570)
 - o Båndlegging etter lov om kulturminner (H730)
- Bestemmelsesområde
 - o Bestemmelsesområde #1 – Frigitt kulturminne

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

3.1 Fellesbestemmelser

Forming av terreng

Terreng i plankartet skal være retningsgivende for plassering og gruppering av ny bebyggelse med tilhørende uteoppholdsareal og atkomster. Ny bebyggelse skal ta hensyn til terreng i plankartet både på byggetomten og mot nabotomtene, men det tillates bearbeiding for å sikre god tilpasning i detaljprosjekt.

Utomhusplan

Sammen med søknad om tillatelse til tiltak for boliger skal det sendes inn detaljert utomhus- og tomtedelingsplan for hele delfeltet.

Planen skal vise planlagt bebyggelse, eksisterende og planlagt terreng, beplantning, avkjørsler, bilparkering, HC-parkering, sykkelparkering, adkomster, renovasjonsløsning, private og felles uteoppholdsarealer, småbarnslekeplass og nærlekeplasser, samt turveier tilhørende det aktuelle byggetrinn i samsvar med vedlagte illustrasjonsplan. Møblering, forstøtningmur og andre arealavgrensende tiltak skal også vises. Evt. sikring mot stup eller skrent skal gå fram av utomhusplanen. Planen skal være høydesatt og angi stigningsforhold på alle veier og høyder på uteoppholdsarealer.

Mellom delfeltene skal det opparbeides turveger og øvrige anlegg for rekreasjon og opphold i samsvar med vedlagte illustrasjonsplan, som sikrer sammenheng og snarveier mellom boligområdene. Turveien skal opparbeides med første tilliggende byggetrinn.

Sammen med utomhusplan skal det utarbeides/sol/skyggestudier som viser at solforhold på privat og felles uteoppholdsareal er tilfredsstillende iht Trondheim kommunes uteromsveileder.

Planene skal utformes etter prinsippene om tilgjengelighet for alle.

Støy

Lydnivå innendørs i ny bebyggelse og på utendørs oppholdsareal skal tilfredsstillende krav i NS 8175 klasse C, og føringer fastsatt i rundskriv T-1442/2016 Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging.

Universell utforming

Gang- og sykkelveg inkl fortau og arealer til felles renovasjonsløsninger må ha fast dekke som ikke gir for stor friksjon eller nivåforskjeller for rullestolbrukere og personer med ganghjelpemidler.

Utearealer som er forbeholdt fotgjengere skal utformes slik at de fungerer tilfredsstillende for alle grupper fotgjengere, inkludert personer med bevegelses- og orienteringsnedsettelse.

Helning på fortau langs o_SKV1 kan ikke være brattere enn 8%. Der helning på fortau langs o_SKV1 er brattere enn 7%, for strekninger lengre enn 35 meter, skal det anlegges hvilerepos for hver 35m og etableres benk per 70 meter. Det bør installeres håndløper i de bratteste og lengste partiene, som sikrer framkommelighet på vinterstid. Løsninger skal vises i detaljplaner for veganlegget.

Renovasjon

Boliger og barnehage innenfor planen skal ha nedgravde containere for restavfall og papp/papir. Det skal etableres returpunkt for papp, glass og metall og farlig avfall.

Avkjørsler og parkering

I tilknytning til boligene skal det opparbeides minimum 1, 2 parkeringsplasser for bil per boenhet eller per 70m²BRA. Det skal settes av minimum 5% parkeringsplasser for mennesker med nedsatt bevegelsesevne.

For barnehage skal det etableres besøksparkering for bringing og henting av barn i tråd med kommunens gjeldende retningslinjer.

Avkjørsler til boligene skal samles i størst mulig grad (minimum to og to), slik at antall avkjørsler langs boligatene reduseres til et minimum.

Parkering for konsentrert småhusbebyggelse skal utformes som samleparkering i størst mulig grad, over eller under bakken.

Energianlegg, BE1-3

Trafo plasseres som vist på plankartet. Trafo/nettstasjon skal gjennom material- og fargebruk harmonere med bebyggelsen i området.

3.2 Boliger, barnehage og lekeplasser

Frittliggende småhusbebyggelse – BFS1-BFS10, B1-B2

I delfeltene tillates det oppført frittliggende småhusbebyggelse som eneboliger og tomannsboliger.

B1 og B2 omfatter eksisterende frittliggende småhusbebyggelse.

Konsentrert småhusbebyggelse – BKS1-BKS11

I delfeltene tillates det oppført konsentrert småhusbebyggelse som flermannsboliger, kjedehus og rekkehus med inntil tre målbare plan.

Tilgjengelig boenhet

I planområdet skal minimum 30% av boligene være tilrettelagt som tilgjengelig boenhet.

Bebyggelsens plassering

Bebyggelsen skal plasseres innenfor viste byggegrenser.

Ved plassering av bebyggelsen mot vest innenfor felt BKS2 skal fjernvirkning og landskapsmessig tilpasning vektlegges, med formål i redusere fjernvirkningen av prosjektet og sikre et bredt grøntdrag med frodig vegetasjon. Behandling av vegetasjon skal vises i utomhusplan, jfr. pkt. 3.1.

Grad av utnytting

Minimum arealutnyttelse skal være 2,7 boliger per dekar for området som helhet.

Felt BFS1-BFS10, B1 og B2 skal ha en utnyttelsesgrad på minimum 30 % BYA.

Felt BKS1-BKS11 skal ha en utnyttelsesgrad på minimum 45 % BYA.

Felt BBH (barnehage) skal ha maks ha en utnyttelsesgrad på 25% BYA.

Bebyggelsens høyde

Boligbebyggelsens totale høyde skal ikke overstige 9 meter fra gjennomsnittlig planert terreng.

Bebyggelsen innenfor BHH skal ikke overstige 7 meter fra gjennomsnittlig planert terreng.

Bebyggelsens utforming

Ny bebyggelse skal utformes slik at det ved volumoppbygging, materialbruk, farger og detaljering oppnås høy estetisk kvalitet og et helhetlig preg i byggeområdet. Det bør velges farger som bidrar til å redusere fjernvirkningen av prosjektet. Garasjer, carport og boder skal tilpasses bolighusets form, takform, materialbruk og farge.

Uteareal

Samlet uterom for bolig skal være 50 m² pr. 100 m² BRA boligformål eller boenhet. Minst halvparten av uterommet skal være på terrengnivå og opparbeides som felles leke- og oppholdsareal. Det skal være maks. 50 meter til nærmeste småbarnslekeplass fra inngangsdør til bolig.

Lekeplasser, f_BLK1-f_BLK4

F_BLK1-f_BLK4 skal være felles for alle boliger innenfor området og opparbeides til leke- og uteoppholdsareal. Det skal tilrettelegges for variert lek for barn i flere aldersgrupper. Dokumentasjon og krav til opparbeidelse skal vises i utomhusplan.

§ 4 SAMFERDSELSANLEGG OG OFFENTLIG INFRASTRUKTUR

4.1 Kjøreveg og fortau

Offentlig kjøreveger, o_SKV1-4

o_SKV1, o_SKV2, o_SKV3 og o_SKV4 skal være offentlige og opparbeides som vist på plankartet

Offentlige fortau, o_SF1-4

o_SF1, o_SF2, o_SF3 og o_SF4 skal være offentlig og opparbeides som vist på plankartet.

Offentlig kollektivholdeplass, o_SKH1-2

o_SKH1-2 skal være offentlig. Det kan opparbeides leskur innen området vist på plankartet.

Felles kjøreveg, f_SKV1-10

f_SKV1- f_SKV10 er felles atkomstveger og opparbeides som vist på plankartet.

4.2 Annen veggrunn (teknisk anlegg og grøntareal)

Arealer vist som annen veggrunn på plankartet skal benyttes til grøntrabatter, vegrekkverk, skjæringer, fyllinger, grøfter og snøopplag.

§ 5 GRØNNSTRUKTUR

5.1 Grønnstruktur

G1, G2, G4 og G5 skal være felles grønnstruktur. Grønnstrukturen skal bidra til å ivareta stedets karakter og begrense fjernvirkningen av prosjektet. All hogst av skog og annen skjøtsel innenfor området skal skje iht. skjøtelsesplan godkjent av kommunen. Vegetasjon som tas bort skal erstattes av ny stedegen vegetasjon.

G3 og G6 skal være offentlig grønnstruktur. Grønnstrukturen skal bidra til å ivareta stedets karakter og begrense fjernvirkningen av prosjektet. All hogst av skog og annen skjøtsel innenfor området skal skje iht. skjøtelsesplan godkjent av kommunen. Vegetasjon som tas bort skal erstattes av ny stedegen vegetasjon.

Det skal opparbeides sammenhengende turstier gjennom grønnstrukturen i G3 og G6, mellom delfeltene, og til eksisterende turstier i tråd med illustrasjonsplanen. Turveien opparbeides sammen med første tilliggende byggetrinn.

Eksisterende bekkedrag gjennom G3 og G6 skal sikres som åpne bekkedrag.

§ 6 HENSYNSSONER

6.1 Frisiktsone, H140_1-H140_8

I frisiktsone skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende plan. Busker, trær og gjerdar som kan hindre sikten er ikke tillatt.

6.2 Fareområde høyspenningsanlegg, H370_1-H_370_3

Innenfor denne sonen tillates ikke oppføring av bygninger og anlegg med unntak av høyspenningsanlegg. Mindre anlegg for teknisk infrastruktur kan tillates innenfor sonen, f.eks trykkøkningsstasjon.

6.3 Bevaring av kulturminner, H570_1 og H570_2

Innen hensynssonene ligger kullgroper fra yngre jernalder/middelalder med idnr: 108517-1, 107201 og 107213. Kullgropene er automatisk fredet etter kulturminneloven § 4. Det samme er en sikringssone i et 5 meters bredt belte rundt den synlige ytterkant av enkeltgroper eller samling av kullgroper (ref. §6.4). Innen bevaringsområdene med kullgroper må det ikke foretas noen inngrep i marka eller gjøres aktiviteter som kan ha uheldig innvirkning på dette arealet. Eventuelle nødvendige mindre tiltak innen bevaringsområdet må gjøres rede for særskilt og må godkjennes av regional kulturminnemyndighet (Trøndelag fylkeskommune).

6.4 Båndlegging etter lov om kulturminner, H730_1 og H730_2

Hensikten med hensynssonene er sikring av automatisk fredete kulturminner på Trøåsen nordre. Innenfor hensynssone, båndlagt etter kulturminneloven, som automatisk fredet kulturminne, gjelder kulturminnelovens bestemmelser. Kulturminner innenfor hensynssone er automatisk fredet etter kulturminneloven § 4. Her skal det ikke igangsettes tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme kulturminnet med omkringliggende sikringssone, eller framkalle fare for at dette kan skje. Den naturlige vegetasjon skal tas vare på. Eventuelle tiltak må omsøkes og godkjennes av rette kulturminnemyndighet.

§ 7 BESTEMMELSESONMRÅDE

Bestemmellesområde #1 Frigivelse av kulturminne

Innenfor bestemmellesområde #1 ligger det et automatisk fredet kulturminne. Kulturminnet må frigis i samråd med Trøndelag fylkeskommune før det iverksettes tiltak.

§ 8 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

8.1 Anleggsperioden

For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen, skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442/2016, legges til grunn.

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy, støv og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. Planen skal gjøre rede for trafikkavvikling inkludert kollektivtrafikk, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, renhold, støvdemping, støyforhold og miljøforhold. Gjeldende retningslinjer for støy og luftforurensning skal legges til grunn for planen. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeidene kan igangsettes.

8.2 Utomhusplan

Igangsettingstillatelse kan ikke gis før utomhusplanen er godkjent av kommunen.

8.3 Tekniske planer

Før igangsettingstillatelse kan gis skal tekniske planer som veg – og skiltplan, og vann- og avløpsplan for de enkelte delfelt være godkjent av kommunen.

8.4 Geoteknisk prosjektering

Geoteknisk/ ingeniørgeologisk prosjektering skal være ferdig før rammetillatelse gis. Av prosjekteringsrapporten skal det framgå om det er behov for geoteknisk/ingeniørgeologisk oppfølging av spesielle arbeider i bygge- og anleggsperioden.

8.5 Forurenset grunn

Før det kan gis tillatelse til tiltak på areal som er brukt som skytebane, må det gjennomføres undersøkelser med hensyn på forurenset grunn. Dersom grunnen skulle vise seg å være forurenset må det utarbeides tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn, i tråd med § 2 i forurensningsforskriften. Denne skal godkjennes av forurensningsmyndigheten.

8.6 Støy

Før igangsettingstillatelse gis, skal det dokumenteres at boligbebyggelsen er planlagt i henhold til Rundskriv T-1442 Retningslinjer for støy i arealplanlegging. Eventuelle støyskjermingstiltak skal etableres samtidig som delfeltene bygges ut.

8.7 Renovasjon

Før første igangsettingstillatelse gis skal det foreligge teknisk godkjent plan for

avfallsløsning. Planen skal godkjennes av kommunen.

8.8 Sikring mot skred

Før igangsettingstillatelse for o_SKV 1 gis, skal det dokumenteres at veien har tilstrekkelig sikkerhet mot skred. Dette kravet gjelder også for alle anleggstiltak under kote + 175.

8.9 Atkomstveger

Felles atkomstveger opparbeides i tak med utbygging av delfeltene. Før det gis brukstillatelse for boligene i delfeltet skal felles atkomstveg være ferdigstilt.

§ 9 REKKEFØLGEKRAV

9.1 Arkeologisk utgraving

Det berørte automatisk fredete kulturminnet har id: 107208-1, og er markert som bestemmelsesområde #1 i plankartet. Før iverksetting av tiltak som kan berøre bestemmelsesområde #1 skal det foretas arkeologisk utgraving av kulturminnet.

Det skal tas kontakt med Sør-Trøndelag fylkeskommune før tiltaket skal gjennomføres.

9.2 Skolekapasitet

Søknad om utbyggingstiltak for boliger kan ikke godkjennes før det er dokumentert tilstrekkelig skolekapasitet.

9.3 Gang- og sykkelveg langs fv. 6680

Før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse innenfor planområdet, skal det være etablert en sammenhengende gang- og sykkelveg fra kryss o_SKV1 til Klæbu sentrum.

9.4 Avløp

Før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse innenfor planområdet skal ny avløpsløsning ved fv 6680 til Trondheim være etablert og avløp fra området skal være påkoblet denne.

9.5 Samferdselsanlegg

Før det gis brukstillatelse for boligene i delfelt skal offentlig kjøreveg, fortau og felles atkomstveg til det aktuelle delområdet være ferdigstilt. Offentlig kjøreveg og fortau, samt felles atkomstveger opparbeides i takt med utbyggingen av delfeltene.

9.5 Uteareal

Før det gis brukstillatelse for tilliggende delfelt, skal f_BLK1, f_BLK2, f_BLK3, f_BLK4 samt interne felles leke- og uteoppholdsareal og beplantning være ferdig opparbeidet iht godkjent utomhusplan. Dersom brukstillatelse gis i vinterhalvåret, kan kravet om ferdigstilling av uteoppholdsarealer utsettes til første påfølgende vår, for sesongavhengige arbeider.

9.6 Renovasjon

Før det gis brukstillatelse skal avfallsløsning, inkludert returpunkt være etablert i henhold til godkjente planer.

VEDLEGG TIL BESTEMMELSENE:

Illustrasjonsplan (datert xx.xx.2019)